



Ladislav Charvát  
Člen Komory soudních znalců ČR  
Člen České komory odhadců majetku Praha  
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno  
kancelář: Pražská 585, RESTAMO, Chomutov

Kancelář tel./fax: 474 629 617  
mobil: 602 447 582  
e - mail: charvatladislav@seznam.cz  
www: www.odhadycharvat.cz  
IČO: 48294047

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 5103-123/13

o ceně nemovitosti:

Pozemek parc.č. 4071/99 – ostatní plocha,  
obec Chomutov, katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký, LV č.5.



Objednatel posudku:

**Krajská zdravotní, a.s.**  
Nemocnice Chomutov, o.z.  
Kochova 1185, 430 12 Chomutov

Účel posudku:

Získání cenového podkladu k řízení o převodu nemovitosti a stanovení ceny obvyklé.

### **Předpis pro ocenění:**

Vypracováno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb..

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 26.9.2013

## **A. Nález**

### **Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednatele posudku. Úkolem znalce je provést ocenění pozemku parc.č. 4071/99 o výměře 261 m<sup>2</sup> vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – stanovení vyhláškové (administrativní) ceny a stanovení ceny obvyklé.

### **Předmět ocenění:**

Předmětem ocenění je pozemek:

- parc.č. 4071/99 – ostatní plocha, obec Chomutov a katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký.

### **Podklady pro ocenění:**

- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 24.9.2013 – informace o parcele z Internetu, LV č. 5.
- Kopie katastrální mapy z Internetu ze dne 24.9.2013.
- Objednávka č. 3600024920 ze dne 18.9.2013.
- Údaje sdělené objednatelem.

Předložené podklady jsou dostačující pro vypracování znaleckého posudku.

### **Vlastníci nemovitostí:**

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem – Severní Terasa, 401 13

### **Pozemky:**

Obec Chomutov nemá cenovou mapu pozemků, pozemek je v katastru nemovitostí veden jako:

parc. č. 4071/99	ostatní plocha	261 m <sup>2</sup>
------------------	----------------	--------------------

### **Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:**

Místní šetření bylo provedeno dne 19.9.2013 za přítomnosti znalce a objednatele.

### **Datum k němuž se ocenění provádí:**

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 19.9.2013.

### **Souhrnné informace o nemovitosti:**

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 4071/99  
Adresa předmětu ocenění: Chomutov  
430 01 Chomutov  
Kraj: Ústecký  
Okres: Chomutov  
Obec: Chomutov  
Katastrální území: Chomutov I  
Počet obyvatel: 49 540  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g): 500,- Kč/m<sup>2</sup>

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že pozemek se nachází v areálu Krajské zdravotní a.s. (nemocnice) v blízkosti vjezdu (vrátnice ulice Beethovenova). Parcela v minulosti sloužila jako manipulační a parkovací plocha a k tomuto účelu je i přizpůsobena. V celé ploše je zpevněna železobetonovými silničními panely. V budoucnu bude údajně sloužit ke stejnému účelu novému vlastníkovi, bude navazovat na jeho pozemky (funkční celek) a část bude sloužit jako příjezdová komunikace. Pozemek lze využít i v budoucnu k jiným účelům (stavby), protože v blízkosti se nacházejí veškeré potřebné inženýrské sítě. Oplocení je na hranici životnosti – neoceňuje se.

## **Obsah posudku:**

### **1. Ocenění staveb**

1a) Komunikace pozemní

### **2. Ocenění pozemků**

2a) Pozemek parc.č. 4071/99

## **B. Posudek**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1a) Komunikace pozemní**

##### **Popis**

Betonové panely, částečně prorostlé travou, s výtluky, na hranici životnosti.

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 10:	8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Výměra:	200,00 m <sup>2</sup>
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

##### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 11):	200,00 m <sup>2</sup> * 1 180,- Kč / m <sup>2</sup>	=	236 000,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2560
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5070
<b>Plná cena</b>		=	<b>296 928,40 Kč</b>

##### **Určení opotřebení odborným odhadem**

Stáří objektu: 28 roků			
Opotřebení: 85,000 %		-	252 389,14 Kč
			<hr/>

<b>Komunikace pozemní - zjištěná cena</b>		=	<b>44 539,26Kč</b>
---	--	---	--------------------

## 2. Ocenění pozemků

### 2a) Pozemek parc.č. 4071/99

#### Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1	
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	70 %
Úprava cen:	70 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	70% + 10% * (100 % + 70%)
	87,00 %
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,0830
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0780

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	500,-	0,40	2,0780	1,0830	87,00	841,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha - zeleň	4071/99	261,00	841,68	219 678,48
Stavební pozemek - celkem					219 678,48

Pozemek parc.č. 4071/99 - zjištěná cena = 219 678,48 Kč

## Rekapitulace

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1a) Komunikace pozemní	296 928,40 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>296 928,40 Kč</b>

<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2a) Pozemek parc.č. 4071/99	219 678,50 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>219 678,50 Kč</b>

Celkem **516 606,90 Kč**

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 516 606,90 Kč**

### Rekapitulace výsledných cen

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1a) Komunikace pozemní	44 539,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>44 539,30 Kč</b>

<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2a) Pozemek parc.č. 4071/99	219 678,50 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>219 678,50 Kč</b>

**Celkem**

**264 217,80 Kč**

<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>264 217,80 Kč</b>
--	----------------------

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**264 220,- Kč**

slovy: Dvěšedesátčtyřitisícdvěštdvacet Kč

V Chomutově, 26.9.2013

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 20.4.1978, č.j. 1618/78 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5103-123/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103-123/13.

## STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

## **OBVYKLÁ CENA (TRŽNÍ)**

*Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.*

*Obvyklou cenu nelze žádným způsobem vypočítat, stanovení její výše je vždy vysoce odborným odhadem, který vychází ze zjištěných pomocných hodnot, z vyhodnocení prodejnosti hodnocené nemovitosti ve vztahu k vývoji regionálního trhu daného segmentu nemovitostí a z vyhodnocení veškerých rizik spojených s nemovitostí.*

*Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.*

### **Metody zjištění hodnoty:**

*Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.*

*Jsou to:*

- ***metoda nákladového ohodnocení (věcná)***

*Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu.*

- ***metoda výnosová (příjmová)***

*Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výpočet výnosové hodnoty je v tomto případě bezpředmětný a neprovádí se.*

- ***metoda srovnávací***

*V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.*

*Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.*

*Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:*

- *stanovení administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu*
- *srovnávací metoda*

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

K oceňovanému majetku se neváže žádné omezení vlastnického práva.

**Slabé stránky nemovitosti:**

- Nebyly zjištěny.

**Silné stránky nemovitosti:**

- Pozemek lze využít i v budoucnu k jiným účelům (stavby), protože v blízkosti se nacházejí veškeré potřebné inženýrské sítě.

**Srovnávací hodnota**

*V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.*

*Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se přepokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.*

*Toto srovnání provádím na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.*

Obdobné pozemky v okrajové části města se obchodují v ceně 800,- Kč/m<sup>2</sup>. Ceny se odvozují od stavebních parcel (2000,- Kč/m<sup>2</sup>) Po zvážení všech předcházejících faktorů stanovují srovnávací hodnotu pozemku:

(800,- Kč/m<sup>2</sup> x 261 m = 208 800,- Kč):

**Navržená srovnávací hodnota (zaokrouhleně)**

**210 000,- Kč**

slovy: Dvěstědesettisíc Kč



## **Závěr:**

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh obvyklé (tržní) ceny nemovitostí: pozemku parc.č. 4071/99 v k.území Chomutov I, obec Chomutov, kraj Ústecký.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považuji při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu 19.9.2013.

Tato cena je vyjádřením průměru několika dohodnutých cen nemovitostí srovnatelného druhu, kvality, stáří nebo i jiných jejich vlastností v určitém místě a v určité době.

Obvyklá (tržní) cena nepředstavuje skutečnou cenu nemovitosti, je pouze určitou představou (fikcí) vytvořenou na základě zkušeností zpracovatele s úrovní kupních cen nemovitostí v dané lokalitě a podmínkách a podpůrných výpočtů.

**To znamená, že odhadce může zpracovat a podat jen návrh tržní hodnoty nemovitosti, protože tržní (obvyklá) cena je skutečně realizovaná cena na trhu nemovitostí podle dohody mezi kupujícím a prodávajícím v kupní smlouvě a může se lišit (a také se v našich nestandardních podmínkách trhu většinou liší) od návrhu tržní hodnoty.**

**Pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím ze srovnávací hodnoty a hodnoty orientační ceny dle platného oceňovacího předpisu a odborného úsudku.** Návrh tržní hodnoty v dané lokalitě nejlépe odpovídá srovnávací hodnotě, neboť tato hodnota nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitosti v regionu.

V žádném případě nelze dospět k tržní hodnotě nemovitosti zprůměrováním vypočtených hodnot dle různých metod (administrativní cena, věcná hodnota, srovnávací apod.).

<b>Pozemek parc.č.</b>	4071/99	<b>Druh pozemku:</b>	ostatní plocha - zeleň
<b>Katastrální území:</b>	Chomutov I	<b>Ulice:</b>	Beethovenova
<b>Obec:</b>	Chomutov	<b>Kraj:</b>	Ústecký

	<b>STÁVAJÍCÍ STAV</b>
<b>Hodnota dle platného cenového předpisu celkem</b> (administrativní cena – vyhl. 450/2012 Sb.)	<b>264 220,- Kč</b>
<b>Výnosová hodnota nemovitosti</b>	<b>nestanovuje se</b>
<b>Srovnávací hodnota nemovitosti:</b>	<b>210 000,- Kč</b>

Silniční panely a oplocení nejsou brány v úvahu při stanovení ceny obvyklé, jsou na hranici životnosti. Budoucí majitel uvažuje s likvidací (náklady na odstranění).

Na základě všech uvedených skutečností a provedených výpočtů, posouzení nemovitostí, porovnání s cenami obvyklými v daném místě a čase stanovuji výslednou obvyklou cenu:

**VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA CELKEM**

**210 000,- Kč**

Slovy: =Dvěšedesettisíc korun českých=

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Chomutově, dne 26.9.2013

## **Koncesní listina**

<i>Vydal:</i>	Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Chomutov
<i>Číslo jednací:</i>	ŽÚ/1340/01
<i>Předmět podnikání:</i>	Oceňování majetku pro věci nemovité
<i>Evidenční číslo:</i>	350301-23220-00
<i>IČO:</i>	482 94 047
<i>Jméno a příjmení:</i>	Ladislav Charvát
<i>Místo podnikání:</i>	U Větrného mlýna 1647, 430 03 Chomutov
<i>Den vzniku živnostenského oprávnění:</i>	1.10.1996

## **Osvědčení**

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

- 1) v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## **Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé (tržní) ceny**

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění hodnoty pro účel stanovení ceny obvyklé.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledná obvyklá cena stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

### **Informace o programu**

K sestavení elaborátu byl použit program NEM 3000, poskytovatel: PLUTO –OLT Praha 6.